

Handläggare
Sofia Johansson
Lokalstrateg
Kommunledningsförvaltningen
[0140-68740](tel:0140-68740)
sofia.johansson2@tranås.se

Mottagare
Kommunstyrelsen, Kommunfullmäktige

Godkännande av hyresavtal och investering i boende för fritids – och korttidsvistelse - Parkgården

Förvaltningens förslag till beslut

- att** kommunstyrelsen godkänner inhyrning mellan AB Tranåsbostäder och Tranås kommun avseende boende för fritids-och korttidsvistelse, Parkgården, med en årshyra om 2,04 mkr +/- 10% exklusive moms under en hyresperiod på 15 år,
- att** kommunfullmäktige godkänner AB Tranåsbostäders investering om 35 mkr exklusive moms för nybyggnation av boende för fritids-och korttidsvistelse, Parkgården, med en bruttoarea om ca 720 kvm.

Beskrivning av ärendet

AB Tranåsbostäder har efter beslut i kommunfullmäktige gällande ramförstärkning (2023-11-13 § 217) och uppdrag att genomföra nybyggnation (2024-05-06 § 82) av boende för fritids-och korttidsvistelse på fastigheten Ekmarksberg 1:1, genomfört projektering. För att byggnationen ska kunna påbörjas krävs ett aktiverande beslut om inhyrning och investering.

Enligt den framtagna processen för lokalanskaffning beräknas årshyran till 2,04 mkr +/- 10% exklusive moms. Detta överensstämmer inte med Tranåsbostäders beräknade självkostnad för projektet, som uppgår till 2,4 mkr +/- 10% exklusive moms. Den beräknade självkostnaden överstiger därmed den högsta tillåtna årshyra. Kostnadsskillnaden får hanteras inför avtalsskrivningen då projektet är färdigställt.

Ekonomi

I förstudien beräknades årshyran till 1,7 mkr +/- 20% exklusive moms. Enligt kommunens process för lokalanskaffning innebär detta en högsta tillåtna årshyra på 2,04 mkr +/- 10% exklusive moms.

Den ursprungliga projektbudgeten och hyresnivån fastställdes 2021. Sedan dess har projektets investeringskostnad ökat med 5 miljoner kronor, från 30 mkr till 35 mkr.

Även driftskostnaderna har ökat, främst på grund av högre upplåningsräntor. Därför täcker den ursprungliga hyreskalkylen inte längre projektets faktiska kostnader. Den högsta tillåtna årshyran enligt processen är 2,24 mkr (2,04 mkr + 10 procent).

Tranåsbostäders beräknade kostnad för projektet enligt självkostnadsprincipen uppgår till 2,4 mkr +/- 10 procent, vilket överstiger den högsta tillåtna årshyran. Hur denna kostnadsskillnad ska hanteras får avgöras i samband med att hyresavtalet tecknas, när den slutliga projektkostnaden är känd.

Från och med budget 2026 ingår hyreskostnader i nämndernas tekniska budgetramar. Eftersom kommunen nu tillämpar SKR:s prislappsmodell utökas inte driftsramarna för att kompensera för ökade hyreskostnader. Därför ersätter detta beslut kommunfullmäktiges beslut om ramförstärkning från den 13 november 2023 (§ 217).

När de nya lokalerna tas i bruk avslutas avtalet för den nuvarande verksamheten för fritids- och korttidsvistelse i Parkgården.

Beslutet skickas till

Diariet
Lokalstrateg
AB Tranåsbostäder
Ekonomiavdelningen
Vård-och omsorgsförvaltningen

Kommunledningsförvaltningen

Pär Thudeen
Kommundirektör

Sofia Lagerberg
Ekonomichef